

Vestervang d. 12. juni 2025

Referat fra Bestyrelsesmøde: Nr. 2 2025/2026.

Afholdt	Mandag den 26. maj 2025 kl. 19.00 hos formanden
Deltagere	Brit Korsgaard Madsen (BKM), Peter Torp (PT), Ann-Britt Wetche (ABW), Casper Meldgaard (CM), Per Højmark (PH), Ivan Pedersen (IP)
Afbud	
Referent	Per Højmark & Ivan Pedersen

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Underskrift af referat fra bestyrelsesmødet den 2. april 2025
3. Orientering fra driftsansvarlig
4. Økonomi
5. Mødeplan 2025 – 2026
6. Opdatering af bestyrelsens forretningsorden
7. Opdatering af husorden
8. Sikringsrum i P-kælderen
9. Færdiggørelse af udskiftning af partier i syd facaden
10. Henvendelse fra et medlem vedrørende igangsætning af renovering af nordfacaden
11. Gårdmiljø
12. Evaluering af orienteringsmødet den 13. maj 2025
13. Næste møde
14. Eventuelt og andre beslutningspunkter

Ad 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Der foreligger ikke referat fra seneste bestyrelsesmøde, som var arbejdsmøde i relation til generalforsamlingen 2025.

Ad 2 Underskrift af bestyrelsesreferat

Referat fra bestyrelsesmødet den 2. april 2025 blev underskrevet.

Ad 3 Orientering fra driftsansvarlig

Status vedrørende slibning af terrazzo og maling af "huset"

Slibning af terrazzogulve er færdig med et tilfredsstillende resultat. Vi har valgt at fastholde vores måtterammer, som bliver slebet og lakeret, så de vil fremstå som nye.

Maling af opgange inkl. balustre er i gang, og vi forventer, at malerarbejdet færdiggøres efter sommerferien 2025.

I forbindelse med planlægning af maling af opgange har bestyrelsen valgt at opdatere farveindtryk m.v., hvilket vi håber at ejere tager godt i mod.

Døre til svalegangene

Arbejdet med opdatering af døre til svalegangene er igangværende. Vi har konstateret, at især arbejdet med afmontering af gammelt glas er mere omfattende end forventet, hvilket forlænger projektet. Bestyrelsen har valgt at tilføre ressourcer til Ivan, således vi kan overholde tidsplanen.

Vi forventer nu, at udskiftning af glas, fuger og sparkplade er færdig omkring 1. juli, hvorefter der udestår maling og udskiftning af dørpumper.

Vedligeholdelse af Syd facaden

På orienteringsmøde den 13. maj 2025 blev bestyrelsen gjort bekendt med, at der på sydfacadernes træværk kan forekomme harpiksudtræk, som får malingen til at skalle af.

Bestyrelsen vil på et kommende bestyrelsesmøde planlægge udbedring af skader m.v., efter at vores driftsansvarliges vurdering af omfanget heraf.

Bekæmpelse af skægkræv

Bestyrelsen er af en beboer blevet gjort opmærksom på skægkræ. Der udsendes snarest et notat om bekæmpelse af skægkræ og sølvfisk og om, hvordan man holder dem fra døren.

I de enkelte lejligheder er det Ejers ansvar at bekæmpe skægkræ, hvilket lettest gøres ved indkøb af fælder til formålet. Hvis en lejlighed er særligt hårdt angrebet af skægkræ, findes der firmaer, som sprøjter mod skægkræ. Prisen herfor er omkring 2.000 kr. pr. lejlighed, som afholdes af Ejer.

På vores fælles arealer er det ejerforeningens ansvar at bekæmpe skægkræ, og vores driftsansvarlige vil opsætte fælder, hvor det er påkrævet.

Ad 4 Økonomi

Vores bogføring for de første knap 5 måneder (1/1 – 25/5 2025) viser et overskud på 207.000 kr. mod et budgetteret overskud 12.000 kr. eller en positiv afvigelse på 195.000 kr.

Den positive afvigelse kan væsentligst forklares ved, at der indtil nu ikke har været væsentlige vedligeholdelsesopgaver vedrørende rør skader og -renoveringer, ligesom vi endnu ikke har modtaget fakturaer vedrørende alle de igangværende vedligeholdelsesopgaver. De samlede vedligeholdelsesudgifter i de første knap 5 måneder har beløbet sig til 528.000 kr., mod budgetteret 846.000 kr. Hertil kommer, at visse udgifter – i lighed med tidligere år - ikke afholdes jævnt fordelt over året, mens budgettal for 2025 er fordelt ligeligt på de 12 måneder.

Det er fortsat bestyrelsens hensigt at opretholde en stram styring af vores økonomi og likviditet med henblik på opsparing til de kommende vedligeholdelsesopgaver.

Vores samlede likvide midler udgør 2.600.000 kr., hvoraf 1.785.000 kr. er placeret på højrentekonto.

Ad 5 Mødeplan 2025-26

Bestyrelsen drøftede årshjul for bestyrelsesmøder og arbejds møder for 2025-26.

Endeligt årshjul for bestyrelsen samt årshjul for vores driftsansvarlige fastlægges på kommende bestyrelsesmøde.

Ad 6 Opdatering af bestyrelsens forretningsorden

Punktet blev udskudt til kommende bestyrelsesmøde.

Ad 7 Opdatering af husorden

Vores nuværende husorden er godkendt på generalforsamlingen i 2022, og bestyrelsen arbejder på en opdatering og forenkling heraf.

I tilknytning hertil vil bestyrelsen udarbejde et resume med væsentligste forhold og retningslinjer for, hvordan vi lever sammen i harmoni og med respekt for hinanden. Bestyrelsen ønsker at vores ejendomme fremstår pæne og ryddelige. Det vil ikke tolereres, at beboere ikke overholder regler og vedtægter, det være sig ved affaldssortering, fremsætning af storskrald uden for fastsatte tidspunkter, vedvarende støjende adfærd, synlige tinge og sager på altangange og altaner; bl.a. for, at redningshold har uhindret adgang på altangange.

Vi skal huske at afsnit 5 Øst, er en Ejerforening. Ejerne betaler selv for alle skader og udbedring af slitage ved tankeløs opførelse. Det påligger de Ejere, der fremlejer lejlighed at indføre lejere i det mindset.

Ad 8 Sikringsrum i P-kælderen

Med en mere usikker og uforudsigelig verden er der forøget fokus på og nye og skærpede krav til civilbeskyttelse, herunder til den mere brede samfundssikkerhed.

Af vores vedtægter fremgår, at vores sikringsrum, som udgøres af garagerne nr. 9 –20 begge inklusive, er indrettet som sikringsrum for ejendommens beboere, og de er derved undergivet den indskrænkning, som fremgår af lovgivningen i anvendelsen, herunder "Reglement for indretning af sikringsrum og murgennembrydninger" fra september 2003, hvori fremgår, at indretning og anvendelse skal følge særlige retningslinjer, herunder at "Det er tilladt ejeren/lejereren af bygningen, hvori et sikringsrum er etableret, at benytte dette i fredstid. Det er en forudsætning, at benyttelse i fredstid ikke forringer rummenes brugbarhed som sikringsrum, og at de i tilfælde af krise eller krig kan klargøres inden for en frist, som indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte".

Bestyrelsen gør ejere af garagerne 9-20 opmærksom på disse regler, men planlægger på nuværende tidspunkt ikke yderligere tiltag.

Ad 9 Færdiggørelse af udskiftning af partier i syd facaden

På orienteringsmøde den 13. maj 2025 blev den nuværende bestyrelse gjort opmærksom på, at udskiftning af sydfacade moduler, som under den daværende ledelse (bestyrelse og

driftsansvarlige) blev gennemført fra 2012-2021 ikke blev færdiggjort for en række lejligheder i A-huset. Et medlem har efterfølgende fremsendt forespørgsel herom til bestyrelsen.

På baggrund af disse nye informationer har vores driftsansvarlige iværksat en undersøgelse af omfanget af denne problemstilling. Resultatet heraf er, at i alt 15 lejligheder på 5., 6. og 7. sal i opgang 7 og 8 (i alt 15 moduler) kun har fået udskiftet dørparti i det enkelte modul, men ikke den resterende del af modulet. Årsagen til den manglende udskiftning for disse lejligheder er ikke den nuværende bestyrelse bekendt. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke en endelig økonomisk beregning over færdiggørelse af udskiftning af syd facaden, men et foreløbigt skøn viser en samlet pris på i alt 700.000 kr.

Bestyrelsen anser det ikke for hensigtsmæssigt at forhøje ejernes driftsbidrag til dækning af denne uventede merudgift på omkring 700.000 kr., som derfor selvfølgelig har indflydelse på alle øvrige vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelsen ser sig derfor desværre formodentligt nødsaget til at foretage ændringer i den 10 års vedligeholdelsesplan.

Det er bestyrelsen klare overbevisning, at udskiftning af de resterende syd facade moduler skal gennemføres med høj prioritet bl.a. for at stille alle ejere lige. På nuværende tidspunkt forventer bestyrelsen, at udskiftning i de 15 lejligheder kan påbegyndes i 2026, idet det ikke anses for muligt at få modulerne i 2025.

Ad 10 Henvendelse fra et medlem vedrørende igangsætning af renovering af nordfacaden

Bestyrelsen har fra et medlem modtaget henvendelse vedrørende en generel hurtigere igangsætning af udskiftning af vores nordfacader, som er planlagt opstartet i 2028, og – såfremt en sådan hurtigere igangsætning ikke kan ske – om muligheden for mod egenbetaling af merudgifter at få gennemført en hurtig udskiftning af det pågældende medlems facadeparti.

Det er bestyrelsens vurdering, at gennemførelsen af udskiftning af nordfacaderne bør ske samlet, bl.a. under hensyn til sikring af et ensartet udtryk af vores ejendomme, optimal økonomistyring og en komprimeret projektperiode – sidstnævnte for at undgå et omfattende tidsforbrug for bestyrelsen og vores driftsansvarlige til projektstyring m.v.

Vedrørende muligheden for en hurtigere igangsætning mod egenbetaling af merudgifter herved, vil bestyrelsen have dette in mente, hvis muligheden opstår, og alle vil i så fald få muligheden. En hurtigere igangsætning mod egenbetaling vil kun blive en mulighed, hvis udskiftningen kan foregå med mobilt løftegrej, da der ikke vil blive opsat stilladser af flere omgange.

Bestyrelsen forventer, at ekstraudgifterne, som dækkes af egenbetaling, vil være meget betydelige.

For god ordens skyld kan det nævnes, at på kommende generalforsamling i 2026, kan der, efter vedtægterne, indstilles ændringsforslag til projektet, der tidligere er vedtaget af et flertal af medlemmerne. Bestyrelsen ønsker ikke at bruge unødigt tid på opgaven, der er tidskrævende i forvejen.

Ad 11 Gårdmiljø

Den fælles arbejdsgruppe for ejerforeningerne Øst og Vest er fortsat under etablering. Et antal medlemmer fra 5 Øst har tilmeldt sig arbejdsgruppen. Vi afventer pt. Vest, før projektet kan igangsættes.

På foranledning af Vest tilknyttes en landskabsarkitekt, som vil facilitere arbejds møder og udarbejde skitser m.v., som kan indgå i bestyrelserne beslutning om det fremtidige gårdmiljø.

Herudover har et medlem rettet forespørgsel om etablering af udendørs motionsredskaber. Dette vil indgå i bestyrelsernes fremtidige overvejelser.

Ad 12 Evaluering af orienteringsmødet om nordfacader den 13. maj 2025

Bestyrelsen har den 19. maj 2025 til alle medlemmer udsendt kort referat vedrørende informationsmødet den 13. maj 2025 om den planlagte renovering af facadepartierne på både Altangangshusets og Terrassehusets nordfacader

Bestyrelsen har modtaget positive tilbage meldinger om mødet, herunder at medlemmer er glade for en omfattende og grundig orientering.

Bestyrelsen vil også fremover bestræbe at orientere medlemmer tydeligt om planlagte aktiviteter, herunder om yderligere inddragelse i planlægningsforløbet.

Ad 13 Næste møde

Næste møde holdes den 1. juli 2025.

Ad 14 Eventuelt og andre beslutningspunkter

Bestyrelsen har givet tilsagn om støtte til udgift til leje af borde og stole til sensommerfesten den 6. september 2025.

Vedrørende etablering af yderligere elladestandere er der sammen med Vest indgået aftale med OK om etablering af 5 nye standere med hver to udtag. Vi afventer tilsagn fra forsyningsmyndighederne, men håber at igangsætning kan ske inden sommerferien

Vedrørende hjemfaldspligt har Østre Landsret stadfæstet dom fra Københavns Byret vedrørende gyldighed af en aftale om kommunens tilbagekøb af ejendomme i overensstemmelse med tinglyste hjemfaldsdeklarationer fra en selvejende institution.

Mødet sluttede kl. 21.45

Referenter: Per Højmark & Ivan Pedersen